

Tribunale Ordinario di Padova
Giudice designato dott. Giovanni Giuseppe Amenduni
Liquidatore nominato dott. Marco Voltolina
Consulente tecnico arch. Fabrizio Fontana

procedimento liquidazione del patrimonio
ai sensi dell'art. 14 quinquies lex 3/2012

r.g. 04.2022

signor [REDACTED]
nato a [REDACTED]
residente in [REDACTED], via [REDACTED]
c.fisc./p.iva [REDACTED]

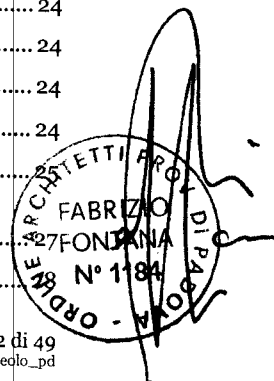
01a

relazione di stima

fabrizio fontana | architetto
n° 1184 Albo Ordine Architetti P.P.e C. | Provincia di Padova
n° 2563 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova
via pozzacale, 11 | 35037 teblo_pd_italy
t. +39.049.9935212
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

COPIA CORTESIA CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO TELEMATICAMENTE IL.....

capitolo 0	incarico giuramento quesito	4
0.1	adempimenti preliminari.....	4
0.2	limiti dell'incarico	4
0.4	formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.....	6
capitolo 1	lotto 01 n.1 unità residenziale cielo terra oltre ad un piccolo scoperto il tutto situato in Contrà Stringari a Conco di Vicenza.....	8
1.1	lotto 01 diritto venduto	8
1.2	lotto 01 ubicazione geografica dei beni	8
1.3	lotto 01 qualità dei beni	8
1.4	lotto 01 composizione dei beni	8
1.5	lotto 01 descrizione dei beni.....	8
1.6	lotto 01 identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.....	10
1.7	lotto 01 storia catastale dei beni.....	11
1.8	lotto 01 confini catastali dei beni.....	12
1.9	lotto 01 proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	12
1.10	lotto 01 provenienza dei beni	12
1.11	lotto 01 occupazione stato locativo congruità del canone	13
1.12	lotto 01 condominio.....	13
1.13	lotto 01 formalità vincoli ed oneri	13
1.14	lotto 01 formalità pregiudizievoli.....	13
1.15	lotto 01 regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	17
1.16	lotto 01 destinazione urbanistica delle aree.....	18
1.17	lotto 01 attestazione di prestazione energetica.....	18
1.18	lotto 01 valore di mercato del bene oggetto di ipoteca approccio metodologico criteri generali di stima adottati	18
1.19	lotto 01 valore del lotto di alienazione	22
capitolo 2	lotto 02 n.1 unità residenziale e n. 2 posti auto esterni, oltre a quota millesimale di piscina e spazi comuni il tutto situato in complesso residenziale denominato Oltremare Residence sito in via Emilia Romagna n.19 a Jesolo di Venezia	24
2.1	lotto 02 diritto venduto	24
2.2	lotto 02 ubicazione geografica dei beni.....	24
2.3	lotto 02 qualità dei beni.....	24
2.4	lotto 02 composizione dei beni	24
2.5	lotto 02 descrizione dei beni	24
2.6	lotto 02 identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.....	24
2.7	lotto 02 storia catastale dei beni	24



2.8	lotto 02 confini catastali dei beni.....	30
2.9	lotto 02 proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	31
2.10	lotto 02 provenienza dei beni.....	31
2.11	lotto 02 occupazione stato locativo congruità del canone.....	32
2.12	lotto 02 condominio.....	35
2.13	lotto 02 formalità vincoli ed oneri.....	36
2.14	lotto 02 formalità pregiudizievoli.....	36
2.15	lotto 02 regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.....	41
2.16	lotto 02 destinazione urbanistica delle aree.....	42
2.17	lotto 02 attestazione di prestazione energetica.....	43
2.18	lotto 02 valore di mercato del bene oggetto di ipoteca approccio metodologico criteri generali di stima adottati.....	43
2.19	lotto 02 valore del lotto di alienazione.....	47
capitolo 3	conclusioni valori riepilogativi alienazione.....	49
.	allegati.....	49



capitolo 0 incarico | giuramento | quesito

Il sottoscritto architetto Fabrizio Fontana, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1184, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2563, con studio al civico 11 della via Pozzacale in Teolo di Padova, in data 16 giugno 2022 veniva nominato dal Giudice delegato su istanza

del liquidatore quale esperto estimatore dei beni immobili nelle diponibilità del signor Marco Mezzalira siti in Jesolo (Ve) e a Conco (Vi).

0.1 adempimenti preliminari

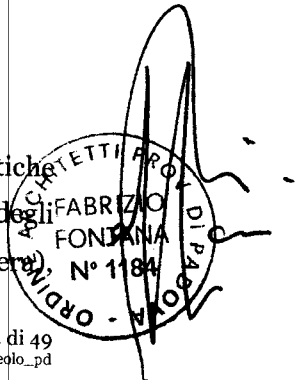
Lo scrivente provvedeva in giorni diversi inoltre ad:

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare i beni;
- acquisire l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili;
- effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni ove i beni sono ubicati al fine di reperire tutte le informazioni riguardanti i titoli abilitativi e verificarne la conformità con lo stato di fatto;
- effettuare le ispezioni ipotecarie presso le competenti Conservatorie RR.II.
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici acquisiti;
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- acquisire i titoli di provenienza;
- effettuare indagini di mercato in loco.

Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

0.2 limiti dell'incarico

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera).



30 salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.

B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle su cui insistono i beni poiché l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.

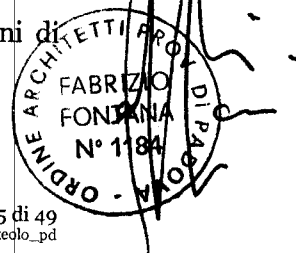
35 C. Impossibilità di determinare con precisione esatta i costi per l'eventuale regolarizzazione edilizia, ove necessario, in quanto parzialmente conseguenti a pareri e scelte discrezionali e soggettive nonché a valutazione di onorari professionali.

0.3 assunzioni ai fini dell'incarico

40 D. Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e/o mediante misure a campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro connesso a norme cogenti e alla regola dell'arte).

45 E. Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto) e che, trattandosi di fabbricati legittimati da titoli abilitativi le responsabilità conseguenti ad errate valutazioni e/o a dichiarazioni mendaci debbano essere attribuite ai soggetti
50 terzi ed estranei alla procedura che le hanno poste in essere quali ad esempio il progettista, il direttore dei lavori e/o i professionisti a vario titolo asseveranti.

F. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico
55 punto della relazione, dove sono calcolate forfettariamente, con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti per gli organi di procedura.



7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17, al mapp. 1298 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8, al
mapp. 1299 sub. 1-2

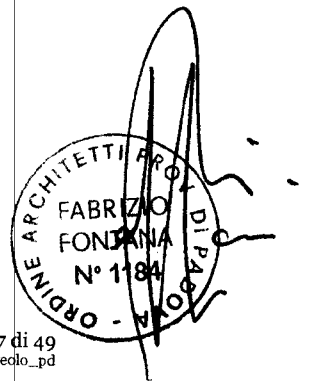
90 Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato in seguito, lo scrivente
consulente del Giudice ritiene che i beni immobiliari pignorati consentano la
formazione dei seguenti lotti minimi e che tale scelta sia da considerarsi opportuna
e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e proficua degli stessi:

lotto 01 (beni 1 e 2)

95 n.1 unità residenziale cielo terra oltre ad un piccolo scoperto il tutto situato in
Contrà Stringari a Conco di Vicenza.

lotto 02 (beni 3, 4 e 5 oltre alla quota millesimale dei beni 6, 7 e 8)

100 n.1 unità residenziale e n. 2 posti auto esterni, oltre a quota millesimale di
piscina e spazi comuni il tutto situato in complesso residenziale denominato
Oltremare Residence sito in via Emilia Romagna n.19 a Jesolo di Venezia.



capitolo 1 lotto 01 | n.1 unità residenziale cielo terra oltre ad un piccolo scoperto il tutto situato in Contrà Stringari a Conco di Vicenza.

105 **1.1** lotto 01 | **diritto venduto**

piena proprietà

oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù.

1.2 lotto 01 | **ubicazione geografica dei beni**

Comune di Conco (Ve), Contrà Stringari, civico 13

110 Lat. 45°48'08.6"N / Long. 11°37'04.3"E (link Google Maps su pdf originale)

1.3 lotto 01 | **qualità dei beni**

n.1 appartamento su fabbricato cielo terra

n.1 piccolo scoperto

1.4 lotto 01 | **composizione dei beni¹**

115 n. 1 vano cucina di circa 19 mq. h. 223 cm (piano terra)

n. 1 bagno di circa 4,30 mq. h. 223 cm (piano primo)

n. 1 camera di circa 14 mq. h. 223 cm (piano primo)

n. 1 disimpegno di circa 4 mq. h. media 219 cm (piano secondo)

n. 1 camera di circa 15 mq. h. media 228 cm (piano secondo)

120 oltre all'ingombro della scala di comunicazione fra i 3 livelli e a piccolo scoperto

1.5 lotto 01 | **descrizione dei beni**

Codice Istat..... 024127

Popolazione residente 2011 4.946

Popolazione residente 2019..... 4.683

125 Superficie (Conco-Lusiana) 61,19 Km²

Densità 2019 76,53 ab/Km²

¹ Con riferimento alle planimetrie censuarie.



Altitudine sul livello del mare Stringari circa 785 m.
Zona climatica F
Gradi giorno..... 3588

130 Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 01 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

Trattasi di unità immobiliari cielo-terra con destinazione censuaria e comunale abitazione situata in Contrà Stringari nella piccola omonima frazione del Comune di Conco-Lusiana sul versante meridionale dell'altopiano dei Sette Comuni.

135 Il Comune di Conco-Lusiana (istituito nel 2019 dalla fusione dei due omonimi comuni originari) è situato nella parte settentrionale della provincia, sorge sull'Altopiano di Asiago (definito anche dei Sette Comuni), tra Valstagana, Campolongo sul Brenta, Bassano del Grappa, Marostica e Asiago. A 19 km di distanza corre la strada statale n. 248 Schiavonesca Marosticana, mentre
140 l'autostrada A31 Vicenza-Piovene Rocchette è raggiungibile mediante il casello di Dueville, a 27 km. La stazione ferroviaria più vicina è posta lungo le linee Venezia-Trento e Bassano del Grappa-Camosampiero, distante 19 km.

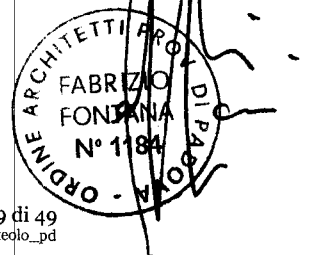
La piccola frazione di Stringari è collocata sul crinale di montagna che conduce al centro di Conco da cui dista circa 1,5 km.

145 Il fabbricato su cui è collocata l'unità oggetto della presente è porzione di cortina edilizia più ampia contenente altri fabbricati di analoghe fattezze morfologiche accostati fra loro. L'origine dell'edificazione è da ricercare in epoche lontane, verosimilmente intorno ai primi del secolo scorso.

È edilizia rurale/montana tipologicamente e costruttivamente uniformata alla
150 massima semplicità. Involucro edilizio verosimilmente in muratura di pietra (almeno in origine) con corpo di fabbrica di larghezza di circa 4 metri di interasse, con unica campata di orizzontamenti. Finestre collocate quasi esclusivamente sul fronte a meridione ed interpiani di misura netta fra i 220 e i 230 cm.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei paramenti esterni del fabbricato è da
155 considerarsi nel suo complesso mediocre.

Anche le finiture interne e gli impianti, datati, sono di qualità minima.



Si rileva fra l'altro presenza di pavimentazione parzialmente in linoleum che, considerata l'età, potrebbe anche comportare la presenza di fibre di amianto.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice.

160 L'immobile non è dotato di gas di rete e non c'è la caldaia.

L'unità non è quindi dotata di impianto di riscaldamento.

Non sono noti né il funzionamento né la conformità alle norme degli impianti e delle canne di evacuazione dei fumi della stufa a legna collocata in bagno e tale circostanza formerà parte delle considerazioni afferenti alla valutazione del
165 compendio in successivo punto 1.19 (assenza di garanzia per vizi).

L'unità al momento del sopralluogo risultava sommariamente articolata come già indicato in narrativa che precedenti con lievi incongruenze metriche irrilevanti ai fini della presente essendo le stesse verosimilmente conseguenti a distorsioni grafiche degli elaborati presenti in catasto.

170 **1.6** lotto 01 | **identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.**

Il lotto di vendita risulta alla data della perizia così censito e composto:

1) Nceu, LUSIANA CONCO(VI) CONTRA' STRINGARI Piano T - 1 - 2 Sez. R, foglio 2, **mappale 216**, Cat. A/4, Classe 5, consistenza 4.5 vani, rendita euro
175 158,04;

insistente sul terreno censito al:

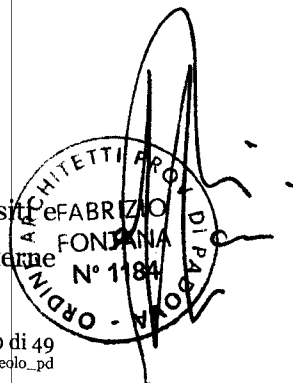
- Nct, LUSIANA CONCO(VI), foglio 2, **mappale 216**, ente urbano di mq. catastali 32

180 2) Nct, LUSIANA CONCO(VI) Sez: B, foglio 2, **mappale 231**, tipo AREA RURALE, consistenza 13 mq;

I beni del presente lotto risultano intestati in censo alla data dell'ispezione a:

[REDACTED]
nato a [REDACTED]
c.fisc. [REDACTED]

185 Gli immobili alla data odierna risultano sostanzialmente correttamente censiti e coerenti con lo stato di fatto a meno di talune lievi difformità planimetriche interne



irrilevanti ai fine della presente ma che dovranno essere conformate tramite rimozione/ripristino (ad es. divisorio con porta scorrevole su vano anticamera secondo piano sottotetto).

190 **1.7** lotto 01 | **storia catastale dei beni**

L'attuale compendio deriva da²:

quanto al catasto fabbricati – Nceu

- 2/216 LUSIANA-CONCO | VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 17/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Conco C949; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Conco M427R. (n. 31/2021)
- 2/216 CONCO | COSTITUZIONE del 24/03/1993 in atti dal 24/03/1993 (n.A00467/1993)

quanto al catasto terreni – Nct

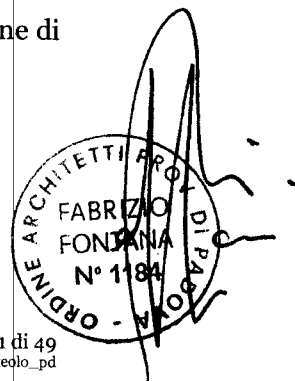
200 Particella 216

- 2/216 LUSIANA-CONCO | VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 17/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Conco C949; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Conco M427B. (n. 28/2021)
- 2/216 CONCO | TIPO MAPPALE del 29/12/1992 in atti dal 28/10/1995 PROG. FINAL. (n. 135908.1/1992)
- 2/216 CONCO | Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 231

- 2/231 LUSIANA-CONCO | VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 17/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Conco C949; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Conco M427B. (n. 25/2021)
- 2/231 CONCO | Impianto meccanografico del 30/09/1974

² Il numero che precedete ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno di atterraggio.



- 2/216 CONCO | Impianto meccanografico del 30/09/1974

215 Si rileva continuità catastale.

Si veda allegato 02

1.8 lotto 01 | **confini catastali dei beni.**

La particella 216 confina (in giro orario da nord) con:
particelle 1203, 217, viabilità non censita, particella 215.

220 La particella 231 confina (in giro orario da nord) con:
viabilità non censita, particella 230, viabilità non censita, particella 232.
Si veda allegato 03

1.9 lotto 01 | **proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote**

225 Alla data della presente i beni risultano in proprietà come da risultanze Censuarie già indicate in precedente punto 1.6 e cioè:
per la piena proprietà a

nato a

230

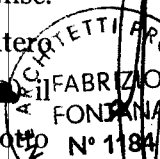
c.fisc.

1.10 lotto 01 | **provenienza dei beni**

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti all'attuale avente titolo per:

- atto di compravendita notaio **[redacted]** di **[redacted]** del 6 **[redacted]** 7, repertorio **[redacted]**, registrato a Padova il 12/06/2007 al n. 6 **[redacted]** e trascritto a **[redacted]** ai nn. 4 **[redacted]** con il quale i signori **[redacted]**, nata a **[redacted]** **[redacted]** c.fisc. **[redacted]**, proprietaria per 1/2 e **[redacted]**, nato a **[redacted]** c.fisc. **[redacted]** proprietario per 1/2 e congiuntamente per l'intero vendevano al signor **[redacted]**, nato a **[redacted]** **[redacted]**, c.fisc. **[redacted]** i beni oggetto del presente lotto

240



- I beni erano in proprietà del [redacted] da oltre il ventennio essendo gli stessi pervenuti loro per atto di compravendita del [redacted], repertorio [redacted] ed ivi registrato il [redacted] ai n. 1 [redacted] a Schio il [redacted] ai nn. 3 [redacted].

Si veda allegato 04

1.11 lotto 01 | occupazione | stato locativo | congruità del canone

Secondo quanto riferito dal Liquidatore ed appurato in sede di sopralluogo i beni oggetto del presente lotto risultano liberi.

1.12 lotto 01 | condominio

Le unità oggetto della presente non formano parte di un compendio amministrato in condominio.

1.13 lotto 01 | formalità vincoli ed oneri

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri che permarranno a carico/favore dell'acquirente i beni.

Per quanto possa occorrere si rileva che:

il piccolo terreno su particella 231 non è delimitato da recinzione e pertanto non è perfettamente individuabile sul posto.

1.14 lotto 01 | formalità pregiudizievoli

Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria di Schio, a tutto il 6 novembre 2022, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2014

Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]



Pubblico ufficiale **[REDACTED]** Repertorio **[REDACTED]** del
[REDACTED]

270

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Beni colpiti: beni oggetto del presente lotto con vecchio identificativo.

A favore: **[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]**

[REDACTED]

quota 1/1 proprietà;

275

Contro: **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** il

[REDACTED]

quota 1/1 proprietà;

Valore: quota capitale euro **[REDACTED]**, quota totale euro **[REDACTED]**.

Note: nessuna

280

2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2015

Registro Particolare **[REDACTED]** Registro Generale **[REDACTED]**

Pubblico ufficiale **[REDACTED]** Repertorio **[REDACTED]** del
[REDACTED]

285

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Beni colpiti: beni oggetto del presente lotto con vecchio identificativo.

A favore: **[REDACTED]**

Codice fiscale **[REDACTED]**

quota 1/1 proprietà;

290

Contro: **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** il

[REDACTED]

quota 1/1 proprietà;

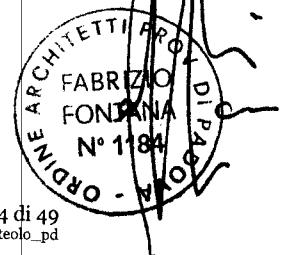
Valore: quota capitale euro **[REDACTED]**, quota totale euro **[REDACTED]**.

Note: nessuna

295

3. ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2015

Registro Particolare **[REDACTED]** Registro Generale **[REDACTED]**



300 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI [redacted] A Repertorio [redacted] del
[redacted]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Beni colpiti: beni oggetto del presente lotto con vecchio identificativo.

A favore: [redacted]

[redacted] Codice fiscale [redacted]

quota 1/1 proprietà;

305 Contro: [redacted], nato a [redacted] il

[redacted], c.fisc. [redacted]

quota 1/1 proprietà;

Valore: quota capitale euro 2 [redacted] quota totale euro [redacted]

Note: nessuna

310

4. ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2015

Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

315

Beni colpiti: beni oggetto del presente lotto con vecchio identificativo.

A favore: [redacted] con sede in [redacted]

Codice fiscale [redacted]

quota 1/1 proprietà;

320 Contro: [redacted], nato a [redacted] il

[redacted], c.fisc. [redacted]

quota 1/1 proprietà;

Valore: quota capitale euro [redacted] quota totale euro 18 [redacted]

Note: nessuna

325

5. ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2016

Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI [redacted] Repertorio [redacted]

[redacted]



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

330

Beni colpiti: beni oggetto del presente lotto con vecchio identificativo.

A favore: [redacted] A. con sede in M [redacted]

Codice fiscale [redacted]

quota 1/1 proprietà;

Contro: [redacted], nato a [redacted] il

335

[redacted], c.fisc. [redacted]

quota 1/1 proprietà;

Valore: quota capitale euro 7 [redacted] quota totale euro [redacted].

Note: nessuna

340

6. ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2019

Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio

[redacted]

345

IPOTECA [redacted] derivante da

Beni colpiti: beni oggetto del presente lotto con vecchio identificativo.

A favore: [redacted] con sede in

[redacted], Codice fiscale [redacted]

quota 1/1 proprietà;

350

Contro: [redacted], nato a [redacted] il

[redacted], c.fisc. [redacted]

quota 1/1 proprietà;

Valore: quota capitale euro [redacted] quota totale eur [redacted]

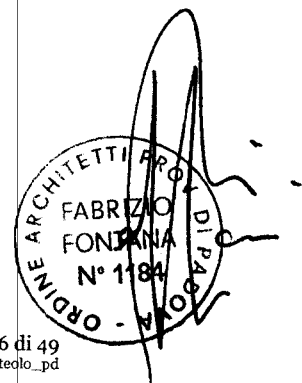
Note: nessuna

355

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/2022

Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted]



360

Beni colpiti: beni oggetto del presente lotto.

A favore:

quota 1/1 proprietà;

Contro:

nato a

il

365

c.fisc.

quota 1/1 proprietà;

Note:

nessuna

Si veda allegato 05

1.15 lotto 01 | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

370

Per quanto ricavato dalle informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale le unità immobiliari di cui alla presente sono state oggetto delle seguenti attività edilizie:

- autorizzazione edilizia n.913 del 12/08/1992 per lavori di straordinaria manutenzione del manto di copertura, protocollo n.161 del 10/07/1992.

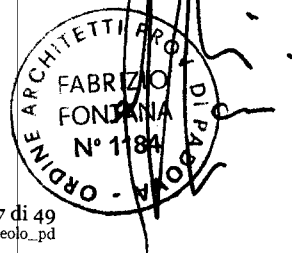
375

Così come definito in titolo di provenienza l'immobile risulta essere stato eretto anteriormente al 1/09/1967.

Con riferimento all'unica pratica edilizia si rileva che la sezione indicativa riporta una sagoma dell'intradosso della copertura lievemente difforme verosimilmente conseguente alla controsoffittatura del colmo. Poiché l'incarico allo scrivente non prevede attività esplorative sarà cura dell'acquirente i beni sincerarsi delle condizioni in cui versa la copertura e provvedere all'eventuale conformazione edilizia previa rimessa in pristino della copertura come da sezione in atti con costi non preventivabili a priori ma da intendersi ricompresi nella valorizzazione dei beni come edificio soggetto a manutenzione straordinaria necessaria.

385

Si veda allegato 06



1.16 lotto 01 | **destinazione urbanistica delle aree**

Considerato che trattasi di beni immobili finiti, insistenti su terreno pertinenziale di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e con superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati, ai sensi dell'art.30, comma 2 del D.p.r. 380/2001 viene meno la necessità dell'allegazione del Certificato di destinazione urbanistica dell'area al momento del trasferimento del bene.

Per quanto possa occorrere l'area su cui insiste il fabbricato ha la seguente zonizzazione:

Piano interventi vigente

- Z.T.O. A2 – Centro Storico normata in via prevalente dall'articolo 17 delle NTO.;
 - Grado di protezione: edifici di interesse storico-ambientale e paesaggistico
- Si veda allegato 07

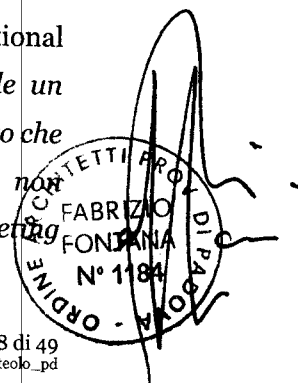
1.17 lotto 01 | **attestazione di prestazione energetica**

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Pur tuttavia è parere di chi scrive che, stante la tipologia e gli spessori degli involucri dell'immobile e dei serramenti nonché la tipologia di impianto di riscaldamento, l'unità immobiliare oggetto della presente possa considerarsi di classe energetica bassa, verosimilmente G.

1.18 lotto 01 | **valore di mercato del bene oggetto di ipoteca | approccio metodologico | criteri generali di stima adottati**

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing*



415 *durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con
prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

420 – “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

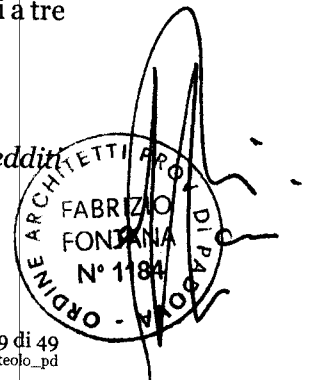
425 – “... *in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;

430 – “... *dopo un'adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

435 – “... *nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

440 I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- *Cost Approach o metodo dei costi.*



445 La scelta sull'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

450 Il **metodo del confronto di mercato** è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il **metodo finanziario** considera la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono

455 rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi.

Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il **metodo dei costi**, che determina il valore di mercato di un immobile

460 edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nel caso in esame si procederà attraverso la verifica con la metodologia del *confronto di mercato*.

Sinteticamente il principio su cui si base tale procedimento è che il mercato fissa il

465 prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento.

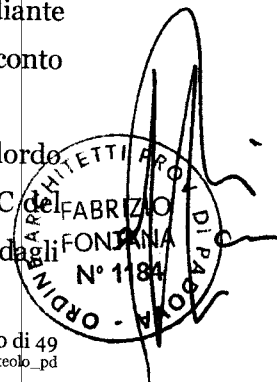
Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è rapportata alle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi rilevati nelle transazioni di immobili comparabili e/o dei borsini

470 immobiliari noti è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto della specificità di ciascun bene.

I valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. commerciale lordo omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del

475 D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono ricavate dagli



elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti né per la valorizzazione né tantomeno ai fini della vendita poiché entrambe sono da considerarsi a corpo e non a misura.

480 Individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo utilizzato deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

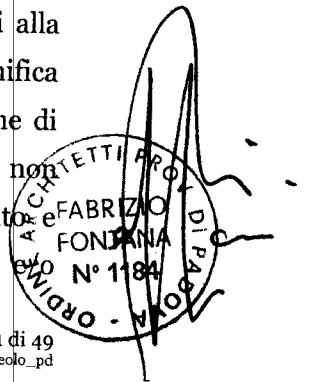
caratteristiche estrinseche

- L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere la zona;
- 485 • La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze;

caratteristiche intrinseche

- Tipologia edilizia;
- Prospicienza/promiscuità;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- 490 • Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;
- Dimensioni;
- Distribuzione interna ed orientamento;
- 495 • Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- Performance energetica;
- Dotazioni impiantistiche;
- Qualità complessiva dell'edificio e grado di manutenzione;

Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente
500 specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento dell'agibilità qualora non
505 presente, alle riparazioni degli impianti tecnologici, al loro adeguamento a conformità alle norme tecniche, all'acquisizione di certificazioni mancanti



errate, alle spese condominiali pregresse nei termini di legge, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali anche occulti - in quanto sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. Per tali ragioni i valori di mercato individuati sono corretti percentualmente in difetto con la voce generica "assenza di garanzia per vizi" che è da contemplarsi forfettaria - così come quelle spese ed i costi quantificati in narrativa che precede - pertanto non quale sommatoria esatta dei costi che l'acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

1.19 lotto 01 | **valore del lotto di alienazione**

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici:

- Sup. vani principali e accessori diretti circa mq. 80,00³
- Sup. area scoperta omogeneizzata circa mq. omog. 1,30⁴
si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata par a mq. **81,00.**

Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente affini di zona⁵ oscillano alla data della perizia nel range 400,00-1.200,00 euro/mq.

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e quindi considerato quanto già rilevato in narrativa che precede soprattutto concernente la qualità e le caratteristiche dei beni, la destinazione d'uso, la situazione impiantistica ed il target di riferimento mercantile si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo che fissa il prezzo unitario ai minimi e cioè in euro 500,00/mq. che, moltiplicato per la superficie lorda commerciale come sopra determinata, valorizza il bene in euro arrotondati 41.000,00 (diconsi

³ Valorizzato al 100% comprensivo di spessore murature perimetrali

⁴ Valorizzata al 10%.

⁵ Con la precisazione che l'area di indagine è stata ragionevolmente ampliata essendo carenti in sito valori utili per la tipologia/destinazione d'uso.



535 euro quarantunomila/00) già comprensivo dell'eventuale detrazione dei costi stimati esplicitamente o implicitamente nei punti che precedono.

È tuttavia opinione dello scrivente consulente che il valore finale debba essere ulteriormente corretto in funzione di:

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-10%);
- 540 • riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -10%);

Il valore complessivo dei beni immobili⁶ oggetto del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è
545 pertanto pari ad euro arrotondati⁷ **35.000,00 (diconsi euro trentacinquemila/00).**

⁶ Sono ovviamente da escludersi gli arredi ed i complementi d'arredo.

⁷ Con multiplo 5.000,00.



550 **capitolo 2 lotto 02** | n.1 unità residenziale e n. 2 posti auto esterni, oltre a quota millesimale di piscina e spazi comuni il tutto situato in complesso residenziale denominato Oltremare Residence sito in via Emilia Romagna n.19 a Jesolo di Venezia

2.1 lotto 02 | **diritto venduto**

piena proprietà

oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù.

555 **2.2** lotto 02 | **ubicazione geografica dei beni**

Comune di Conco (Ve), via Emilia Romagna, civico 1

Lat. 45°48'08.7"N / Long. 11°37'04.3"E (link Google Maps su pdf originale)

2.3 lotto 02 | **qualità dei beni**

n.1 appartamento al piano terra

560 n.1 piccolo scoperto

n. 2 posti auto scoperti

2.4 lotto 02 | **composizione dei beni**⁸

n. 1 vano zona giorno di circa 18,50 mq. h 270 cm

n. 1 disimpegno di circa 2,40 mq. h 270 cm

565 n. 1 bagno di circa 4,00 mq. h 270 cm

n. 1 camera di circa 14,00 mq. h 270 cm

n. 1 camera di circa 9,00 mq. h 270 cm

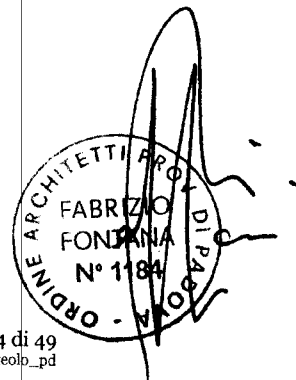
n. 1 portico 20,00 mq.

n. 2 porzioni di scoperto esclusivo di complessivi circa 55 mq.

570 n.2 posti auto scoperti di complessivi circa 24,00 mq.

oltre a spazi comuni condominiali

⁸ Con riferimento alle planimetrie censuarie.



2.5 lotto 02 | descrizione dei beni

	Codice Istat.....	027019
	Popolazione residente 2011.....	24.479
575	Popolazione residente 2019.....	26.056
	Superficie.....	95.25 Kmq
	Densità 2019.....	273,55 ab/Kmq
	Altitudine sul livello del mare.....	circa 2,00 m.
	Zona climatica.....	E
580	Gradi giorno.....	2.345
	Classificazione sismica al 2015.....	4

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 08 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

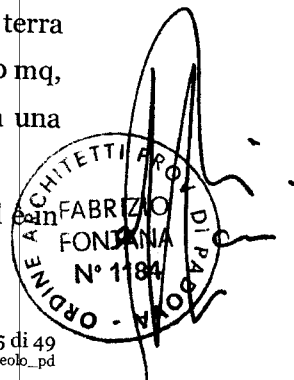
585 Trattasi di unità immobiliari residenziale sita al piano terra di un piccolo fabbricato posto all'interno del Residence denominato "Residence Oltremare" sito in via Emilia Romagna con ingresso principale dal civico 1 della via Emilia Romagna a Jesolo, oltre ai già richiamati 2 posti auto e agli spazi comuni in quota condominiale.

590 Il Comune di Jesolo è situato nella parte centrale della provincia, sulla costa adriatica, ad est della laguna veneta, sulle sponde del fiume Sile, tra Musile di Piave, Venezia, San Donà di Piave e Eraclea. È attraversata dalla strada stradale n. 14 della Venezia Giulia; il casello di San Donà-Noventa, che immette sull'autostrada A4 Torino-Trieste, dista 20 km. La stazione ferroviaria di riferimento, posta sulla tratta Venezia-Villa Opicina, dista 16 km.

595 La via Emilia Romagna dista circa 5 km dalla sede Municipale e 650 metri in linea d'aria dall'arenile.

600 Il fabbricato su cui sorge l'unità residenziale è costruzione di 2 piani fuori terra oltre a sottotetto praticabile e non abitabile di superficie coperta pari a circa 70 mq, contenente 4 unità residenziali. È costruzione di tipo tradizionale eretta da una decina d'anni, fra il 2011 e il 2012.

L'involucro edilizio ha finitura superficiale esterna in intonachino bianco ed è in buono stato di conservazione.



L'accesso all'unità residenziale avviene per il tramite di un piccolo scoperto privato, recintato e parzialmente porticato, posto sul versante settentrionale dell'edificio e
605 che si affaccia sullo spazio comune condominiale con piscina. I serramenti esterni sono in legno laccato bianco con vetrocamera protetti da oscuri sempre di colore bianco. Nel portico trova collocazione un piccolo barbecue incassato su muratura. Lo spazio esterno è pavimentato in piastrelle in gres.

Gli interni hanno finiture uniformi che prevedono:

- 610 • pareti prevalentemente intonacate ad eccezioni di talune parti piastrellate (porzione angolo cottura e bagno)
- pavimenti in gres porcellanato;
- porte in legno tamburato laccato bianchi;

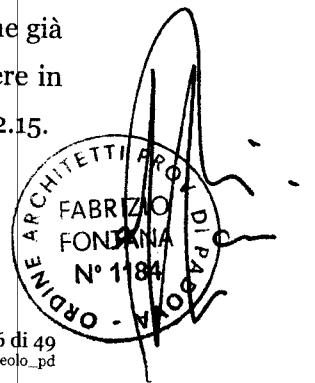
La dotazione impiantistica è la seguente:

- 615 • impianti idro-termo sanitario ed elettrico del tipo sottotraccia;
- impianto di raffrescamento estivo in pompa di calore con unità esterna collocata su sottoscala esterna;
- impianto di riscaldamento con caldaia collocata su sottoscala esterna;
- ventilconvettori a parete/basamento.

620 La dotazione energetica prevede connessioni alla rete pubblica di gas metano ed elettrica. Non è stata appurata la connessione alla quota di pannelli fotovoltaici che, dalla relazione tecnica depositata su titoli abilitativi, dovrebbe essere stata assegnata all'unità oggetto della presente.

625 Non sono noti né il funzionamento né la conformità alle norme degli impianti e delle canne di evacuazione dei fumi del barbecue a legna e tale circostanza formerà parte delle considerazioni afferenti alla valutazione del compendio in successivo punto 2.19 (assenza di garanzia per vizi).

630 L'unità al momento del sopralluogo risultava sommariamente articolata come già indicato in narrativa che precede con incongruenza planimetrica da rimettere in pristino su camera da letto di cui meglio si argomenterà in successivo punto 2.15.



2.6 lotto 02 | **identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.**

Il lotto di vendita risulta alla data della perizia così censito e composto:

1) Nceu, JESOLO(VE) VIA EMILIA ROMAGNA Piano T, foglio 73, **mappale 1293, sub 13**, Cat. A/2, Classe 4, consistenza 4 vani, rendita euro 392,51;

635

insistente su terreno censito al

- Nct, JESOLO(VE), foglio 73, **mappale 1293**, ente urbano di mq. 976

2) Nceu, JESOLO(VE) VIA EMILIA ROMAGNA Piano T, foglio 73, **mappale 1299, sub 1**, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 18,59;

640

insistente su terreno censito al

- Nct, JESOLO(VE), foglio 73, **mappale 1299**, ente urbano di mq. 24

3) Nceu, JESOLO(VE) VIA EMILIA ROMAGNA Piano T, foglio 73, **mappale 1297, sub 13**, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 18,59;

645

insistente su terreno censito al

- Nct, JESOLO(VE), foglio 73, **mappale 1297**, ente urbano di mq. 204

oltre ai beni comuni non censibili, in quota millesimale, censiti al:

- Nceu, JESOLO(VE) VIA EMILIA ROMAGNA Piano T, foglio 73, mappale 1309, sub 1, PISCINA E LOCALE TECNICO comune al mapp. 1289 sub. 1-2-3-4, al mapp. 1290 sub. 1-2-3, al mapp. 1291 sub. 1-2, al mapp. 1293 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, al mapp. 1294 sub. 1-2-3-4;

650

- Nceu, JESOLO(VE) VIA EMILIA ROMAGNA Piano T, foglio 73, mappale 1309, sub 2, SCOPERTO E CAMMINAMENTI comuni al mapp. 1289 sub. 1-2-3-4, al mapp. 1290 sub. 1-2-3, al mapp. 1291 sub. 1-2, al mapp. 1293 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, al mapp. 1294 sub. 1-2-3-4;

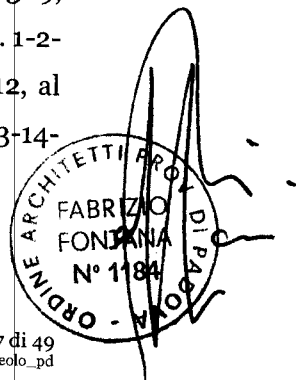
655

- Nceu, JESOLO(VE) VIA EMILIA ROMAGNA Piano T, foglio 73, mappale 1309, sub 3, SCOPERTO comune al mapp. 1289 sub. 1-2-3-4, al mapp. 1290 sub. 1-2-3, al mapp. 1291 sub. 1-2, al mapp. 1293 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, al mapp. 1294 sub. 1-2-3-4, al mapp. 1297 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17, al mapp. 1298 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8, al mapp. 1299 sub. 1-2

660

I beni del presente lotto risultano intestati in censo alla data dell'ispezione a:

[REDACTED]



nato a [REDACTED]
c.fisc. [REDACTED]

665 Gli immobili alla data odierna risultano sostanzialmente correttamente censiti e
coerenti con lo stato di fatto a meno di:

- Presenza di parete divisoria su camera da letto che individua un ulteriore vano.
Non è previsto l'aggiornamento in censo poiché la difformità non è conformabile
alle norme urbanistico-edilizie e pertanto deve essere rimessa in pristino alla
condizione legittimata.

670 **2.7** lotto 02 | **storia catastale dei beni**

L'attuale compendio deriva da⁹:

quanto al catasto fabbricati – Nceu

particella 1293, sub 13

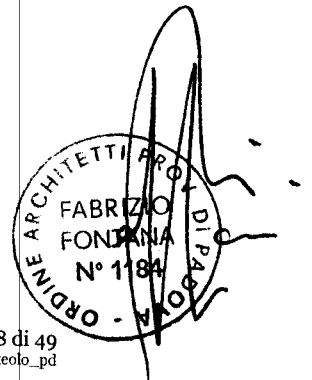
- 73/1293/13 | VARIAZIONE del 17/09/2012 Pratica n. VE0144570 in atti
675 dal 17/09/2012 DIVISIONE-FUSIONE (n. 22134.1/2012);
- 73/1293/10 | Variazione del 06/09/2012 Pratica n. VE0137986 in atti dal
06/09/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
19785.1/2012);
- 73/1293 | COSTITUZIONE NUOVA AREA URBANA (n. 522.1/2012) del
680 27/01/2012 Pratica n. VE0013439 in atti dal 27/01/2012

particella 1299, sub 1

- 73/1299/1 | Variazione del 17/09/2012 Pratica n. VE0144587 in atti dal
17/09/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
22147.1/2012);
- 73/1299 | COSTITUZIONE NUOVA AREA URBANA (n. 522.1/2012) del
685 27/01/2012 Pratica n. VE0013407 in atti dal 27/01/2012

particella 1297, sub 13

⁹ Il numero che precedete ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra
rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno di atterraggio.

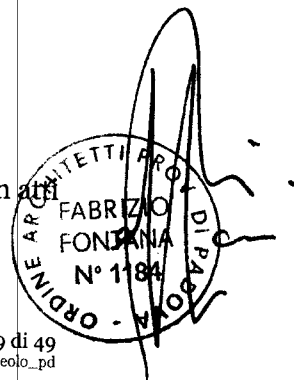


- 690 • 73/1297/13 | Variazione del 24/09/2012 Pratica n. VE0149306 in atti dal 24/09/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 23865.1/2012)
- 73/1297 | COSTITUZIONE NUOVA AREA URBANA (n. 520.1/2012) del 27/01/2012 Pratica n. VE0013395 in atti dal 27/01/2012

quanto al catasto terreni – Nct

particella 1293

- 695 • 73/1293 | TIPO MAPPALE del 30/08/2012 Pratica n. VE0134760 in atti dal 30/08/2012 (n. 134524.1/2012);
- 73/1293 | Tipo Mappale del 30/08/2012 Pratica n. VE0134524 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 (n. 134524.2/2012)
- 700 • 73/1293 | FRAZIONAMENTO del 20/07/2012 Pratica n. VE0117694 in atti dal 20/07/2012 presentato il 19/07/2012 (n. 117694.1/2012);
- 73/1293 | Tipo Mappale del 12/06/2012 Pratica n. VE0096498 in atti dal 12/06/2012 presentato il 12/06/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.96498.1/2012);
- 705 • 73/1293 | FRAZIONAMENTO del 27/01/2012 Pratica n. VE0013131 in atti dal 27/01/2012 presentato il 26/01/2012 (n. 13131.1/2012);
- 73/1277 | Tipo Mappale del 17/01/2012 Pratica n. VE0006126 in atti dal 17/01/2012 presentato il 16/01/2012 (n. 6126.2/2012);
- 73/1277 | Tipo Mappale del 17/01/2012 Pratica n. VE0006126 in atti dal 17/01/2012 presentato il 16/01/2012 (n. 6126.1/2012);
- 710 • 73/1162 | FRAZIONAMENTO del 22/12/2008 Pratica n. VE0279047 in atti dal 22/12/2008 (n. 279047.1/2008);
- 73/77 | FRAZIONAMENTO in atti dal 28/04/1989 (n. 288);
- 73/77 | Variazione del 30/12/1976 in atti dal 31/05/1978 (n. 1677);
- 73/77 | Impianto meccanografico del 26/06/1975
- 715 particella 1297
- 73/1297 | FRAZIONAMENTO del 27/01/2012 Pratica n. VE0013131 in atti dal 27/01/2012 presentato il 26/01/2012 (n. 13131.1/2012);



- 73/1277 | Tipo Mappale del 17/01/2012 Pratica n. VE0006126 in atti dal 17/01/2012 presentato il 16/01/2012 (n. 6126.2/2012);
- 720 • 73/1277 | Tipo Mappale del 17/01/2012 Pratica n. VE0006126 in atti dal 17/01/2012 presentato il 16/01/2012 (n. 6126.1/2012);
- 73/1162 | FRAZIONAMENTO del 22/12/2008 Pratica n. VE0279047 in atti dal 22/12/2008 (n. 279047.1/2008);
- 73/77 | FRAZIONAMENTO in atti dal 28/04/1989 (n. 288);
- 725 • 73/77 | Variazione del 30/12/1976 in atti dal 31/05/1978 (n. 1677);
- 73/77 | Impianto meccanografico del 26/06/1975

particella 1299

- 73/1299 | FRAZIONAMENTO del 27/01/2012 Pratica n. VE0013131 in atti dal 27/01/2012 presentato il 26/01/2012 (n. 13131.1/2012)
- 730 • 73/1277 | Tipo Mappale del 17/01/2012 Pratica n. VE0006126 in atti dal 17/01/2012 presentato il 16/01/2012 (n. 6126.2/2012);
- 73/1277 | Tipo Mappale del 17/01/2012 Pratica n. VE0006126 in atti dal 17/01/2012 presentato il 16/01/2012 (n. 6126.1/2012);
- 735 • 73/1162 | FRAZIONAMENTO del 22/12/2008 Pratica n. VE0279047 in atti dal 22/12/2008 (n. 279047.1/2008);
- 73/77 | FRAZIONAMENTO in atti dal 28/04/1989 (n. 288);
- 73/77 | Variazione del 30/12/1976 in atti dal 31/05/1978 (n. 1677);
- 73/77 | Impianto meccanografico del 26/06/1975

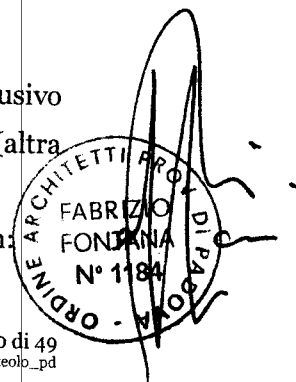
Si rileva continuità catastale.

740 Si veda allegato 09

2.8 lotto 02 | confini catastali dei beni.

L'unità appartamento (sub 13/1293) confina (in giro orario da nord) con:
particelle 1309/sub 2 (spazio comune), particella 1293/sub 15 (scoperto esclusivo
745 altra unità), particelle 1309/sub 2 (spazio comune), particella 1293/sub 9 (altra
unità residenziale contermine).

L'unità posto auto scoperto (sub 13/1297) confina (in giro orario da nord) con:



particelle 1297/subb 5, 6, 12 (altri posti auto), particelle 1309/sub 3 (spazio comune area di manovra).

L'unità posto auto scoperto (sub 1/1299) confina (in giro orario da nord) con:
750 particelle 1309/sub 3 (spazio comune area di manovra), particella 1299/sub 2 (altro posto auto), particella 1298 (altri posti auto).

Si veda allegato 10

2.9 lotto 02 | proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote

755 Alla data della presente i beni risultano in proprietà come da risultanze Censuarie già indicate in precedente punto 1.6 e cioè:

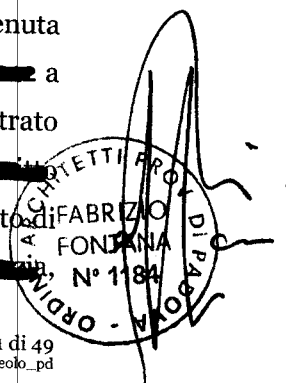
per la piena proprietà a

[redacted]
nato a [redacted]
760 c.fisc. [redacted]

2.10 lotto 02 | provenienza dei beni

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti all'attuale avente titolo per:

- atto di compravendita notaio M [redacted] del 2 [redacted], repertorio [redacted], raccolta [redacted] 2, registrato a Bassano del Grappa il [redacted] al n. [redacted], trascritto a [redacted] ai nn. 3 [redacted] con il quale la società M [redacted] p.iva [redacted], proprietaria per l'intero, vendeva al signor [redacted] nato a [redacted], c.fisc. [redacted] beni oggetto del presente lotto.
- L'area su cui sono eretti gli immobili oggetto del presente lotto era pervenuta alla ditta [redacted] in parte per atto di vendita in date 10 [redacted] a rogito del Notaio [redacted], n. [redacted] di repertorio, registrato a San Dona di Piave il 15 [redacted] al numero [redacted] di [redacted] a V [redacted] ai numeri 4 [redacted] ed in parte per atto di permuta in date [redacted] e rogito del Notaio [redacted]



n. [redacted] repertorio, registrato a [redacted] il 17 [redacted] al numero [redacted] serie 1T e trascritto a Venezia il [redacted] numeri [redacted]

Si veda allegato 11

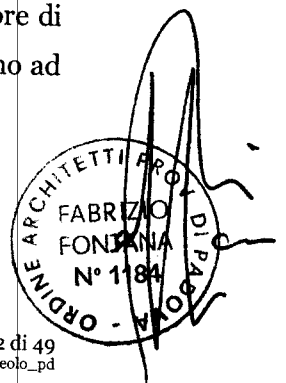
780 **2.11** lotto 02 | **occupazione** | **stato locativo** | **congruità del canone**

Secondo quanto ricavato dal contratto di locazione fornito allo scrivente i beni oggetto del presente lotto risultano occupati con contratto di locazione di cui si riassumono a seguire i dati significativi:

785 conduttore: [redacted]
durata: 8 anni (rinnovabili)
data inizio locazione contrattuale 01/06/2020
prima scadenza contrattuale 31/05/2028
canone annuo - mensile: **4.800,00 – 400,00**
790 aggiornamento annuo previsto **non previsto**
registrazione ufficio Treviso
registrazione data di presentazione 12/12/2019
registrazione codice identificativo TT6D19To19838000SJ
sublocazione **esplicitamente consentita**
795 mobilio non presente

Con riferimento alla data apertura della procedura di liquidazione del patrimonio il contratto appare **opponibile** alla procedura.

La proprietà ha altresì indicato l'esistenza di un'appendice al contratto registrata in data 26/04/2021 con il quale le parti hanno preso atto delle spese asseritamente sostenute dal conduttore per gli arredi dei locali e condominiali per un valore di euro 42.500,00 convenendo sulla sospensione del pagamento del canone fino ad estinzione dell'asserito credito vantato dal conduttore.



In relazione a quest'ultimo punto, poiché rilevante ai fini del giudizio di congruità del canone di locazione¹⁰, è parere di chi scrive che la somma indicata per arredi e
805 spese di condominio sia da ritenersi eccessiva e vada adeguatamente supportata da
pezze giustificative. Gli arredi a fini di locazione di alloggi per turismo hanno costi
decisamente più bassi che ammontano per unità di questa metratura al massimo
in complessivi euro 10.000,00 e periodo di ammortamento normalmente variabile
fra i 10 e i 15 anni e pertanto con un'incidenza media annua pari ad arrotondati
810 euro 800,00. Quanto alle spese condominiali lo scrivente non ha avuto modo di
verificare alcuna pezza giustificativa. In ogni caso, stante l'età dell'immobile e la
qualità dello stesso, anche ai sensi dell'allegato D della legge 431/1998 - *della
tabella degli oneri accessori di ripartizione fra locatore e conduttore* - lo scrivente
ritiene che le spese asseritamente poste a carico del locatore, se del caso, siano
815 certamente da considerarsi esigue se non irrilevanti.

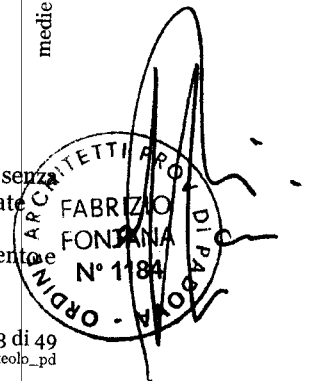
Ciò premesso, per quanto concerne la congruità del valore di locazione è parere di
chi scrive che il canone di locazione mensile pattuito **non sia da ritenersi
congruo** ai sensi dell'art.2923 C.C.

Infatti, così come è facile constatare sul mercato delle locazioni turistiche, i prezzi
820 medi per unità/settimana in appartamento con caratteristiche analoghe
restituiscono i seguenti valori ¹¹:

da	a	giorni	rendita settimana campione 1	rendita settimana campione 2	rendita settimana campione 3	medie	medie canoni mensili
----	---	--------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------	----------------------

¹⁰ I valori estratti su campioni di riferimento sono da considerarsi per immobili arredati.

¹¹n. 3 appartamenti a campione verificate sui mesi estivi, con 2 camere, 1 bagno e zona giorno, senza
posta spiaggia, e distanza da spiaggia fra i 450 e i 700 metri. Le 3 agenzie immobiliari sono state
messe a conoscenza dell'immobile e sono state edotte delle caratteristiche intrinseche ed
estrinseche dei beni, della classe energetica, della presenza di riscaldamento e di condizionamento
del numero di posti auto.



04/06/2022	11/06/2022	7	€ 670,00	€ 660,00	€ 610,00	€ 646,67
11/06/2022	18/06/2022	7	€ 950,00	€ 860,00	€ 610,00	€ 806,67
18/06/2022	25/06/2022	7	€ 950,00	€ 860,00	€ 610,00	€ 806,67
25/06/2022	02/07/2022	7	€ 950,00	€ 860,00	€ 610,00	€ 806,67
02/07/2022	09/07/2022	7	€ 1.000,00	€ 860,00	€ 710,00	€ 856,67
09/07/2022	16/07/2022	7	€ 1.340,00	€ 950,00	€ 710,00	€ 1.000,00
16/07/2022	23/07/2022	7	€ 1.340,00	€ 950,00	€ 710,00	€ 1.000,00
23/07/2022	30/07/2022	7	€ 1.340,00	€ 950,00	€ 710,00	€ 1.000,00
30/07/2022	06/08/2022	7	€ 1.340,00	€ 950,00	€ 880,00	€ 1.056,67
06/08/2022	13/08/2022	7	€ 1.530,00	€ 1.110,00	€ 880,00	€ 1.173,33
13/08/2022	20/08/2022	7	€ 1.530,00	€ 1.110,00	€ 880,00	€ 1.173,33
20/08/2022	27/08/2022	7	€ 1.530,00	€ 1.110,00	€ 710,00	€ 1.116,67
rendita per il periodo campione			€ 14.470,00	€ 11.230,00	€ 8.630,00	€ 11.443,33
medie valori mese			€ 4.823,33	€ 3.743,33	€ 2.876,67	€ 3.814,44

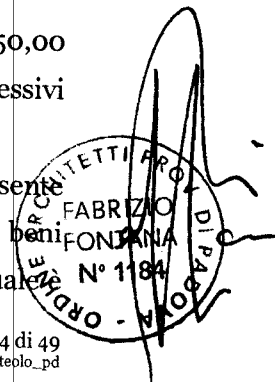
825 Assumendo cautelativamente i prezzi medi acquisiti si perviene ad un valore di locazione turistica complessivo per i soli 3 mesi principali estivi (giugno, luglio ed agosto) pari ad euro arrotondati 11.400,00 che corrispondono ad un canone di locazione media mensile arrotondata pari ad euro 3.800,00. Senza conteggiare la possibilità di locazione ulteriore, comunque possibile a valori inferiori.

830 Anche ipotizzando costi pari al 25% (agenzia e pulizie) e la detrazione dell'ammortamento della quota annuale per arredi si perviene ad un valore arrotondato complessivo sempre per i soli 3 mesi estivi pari ad euro arrotondati **7.800,00** euro.

835 Ad un risultato non dissimile si perviene anche tramite un'altra metodica di stima che prevede la locazione annuale dei beni che, fra l'altro, a quanto consta alle 3 agenzie intervistate, a fronte di una buona domanda restituiscono invece una carenza sull'offerta.

In questa ipotesi i valori mensili medi cautelativi si attestano intorno ai 750,00 euro con una rendita lorda annua minima da locazione pari a complessivi **9.000,00** euro.

840 Il confronto costruttivo con le 3 agenzie immobiliari di zona intervistate consente allo scrivente di pervenire al convincimento che la carenza di offerta di beni immobili di buona qualità e di recente edificazione offerti in locazione annuale



conseguente al fatto che la locazione temporanea consente, a scelta del locatore, un maggiore guadagno congiuntamente alla possibilità di disporre del bene laddove
845 in determinati periodi dell'anno ne volesse usufruire personalmente.

Infatti anche ipotizzando una locazione a cifra modesta per 15 giorni del mese di settembre e/o del periodo intercorrente fra le festività Pasquali e la fine di maggio consente di ipotizzare un ulteriore entrata per almeno 2.000,00 euro con l'ulteriore possibilità di locare il bene in altri mesi (anche quelli invernali essendo
850 il fabbricato performante sotto il profilo energetico e dotato di riscaldamento) a lavoratori temporanei o a turisti interessati al mercato di Venezia centro storico.

Infine l'ulteriore verifica d'obbligo è quella conseguente al saggio di capitalizzazione del reddito lordo atteso in funzione del valore immobiliare.

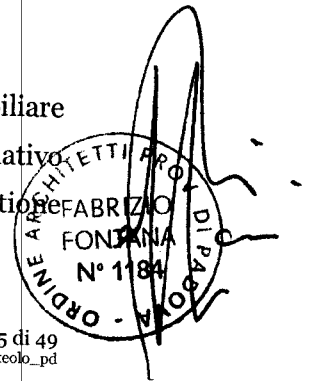
Ancorché - coerentemente con quanto già indicato in narrativa che precede e cioè
855 che nell'intera zona di Jesolo non è significativo il mercato della locazione tradizionale (leggasi annuale per più anni) - non vi siano dati statistici di riferimento appare ragionevole pensare che un immobile con caratteristiche intrinseche ed estrinseche come quello in esame abbia un saggio lordo di capitalizzazione del reddito minimo cautelativa atteso nel range 5% - 6%. Ne
860 consegue che applicato al valore di libero mercato (non di alienazione forzata!) del compendio così come sarà stimato in successivo punto 2.19, il valore di locazione annuo minimo atteso debba essere contenuto nel range arrotondato 11.500,00-13.500,00.

Ciò anticipato è parere di chi scrive che ai sensi dell'art.2923 C.C. **il valore di locazione annua statuito contrattualmente non sia per l'appunto da ritenersi congruo.**
865

Si veda allegato 12

2.12 lotto 02 | **condominio**

Le unità oggetto della presente formano parte di un compendio immobiliare
870 amministrato in condominio. Lo scrivente non è a conoscenza del nominativo dell'amministratore pro-tempore. Per l'aggiornamento delle spese di gestione



ordinaria relative all'ultimo biennio si rimanda agli approfondimenti che il Liquidatore farà nell'approssimarsi della data di indizione della gara.

2.13 lotto 02 | **formalità vincoli ed oneri**

875 Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri che permarranno a carico/favore dell'acquirente i beni a meno di:

- servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio gravante l'area di cui alla particella 1309 sub 3, costituite con l'atto di deposito del regolamento di condominio e costituzione di servitù di passeggio in data 10 ottobre 2012, 880 n. 91.859 di repertorio del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo.

- il complesso edilizio di cui fanno parte le unità oggetto del presente, è stato eretto sul terreno che rientra nel piano di lottizzazione di cui alle convenzione stipulate con il Comune di Jesolo e di cui all'atto in date 26 novembre 2008, n. 86725 di repertorio del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, 885 registrato a San Dona di Piave in date 16 dicembre 2008 al n. 506 serie 1T, e trascritto a Venezia in date 18 dicembre 2008 ai numeri 45386 R.G. e 27560 R.P., modificato con atto in data 2 dicembre 2011, n. 90800 di repertorio del notaio Carlo Bordieri di Jesolo, registrato a San Donà di Piave in data 7 dicembre 2011 al n. 3627 serie 1T, e trascritto a Venezia in 890 data 9 dicembre 2011 ai numeri 39488/25755.

Per quanto possa occorrere si rileva che:

- sull'aree di cui alla particella 1290 sub 3, foglio 73, verrà eretto un nuovo edificio (o porzione di edificio) e che a costruzione ultimata le tabelle millesimali saranno adeguate, e tenore delle norme transitorie del 895 regolamento stesso.

2.14 lotto 02 | **formalità pregiudizievoli**

Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria di Venezia, a tutto il 7 novembre 2022, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

900



1. ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2012

Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del
[redacted]

905

IPOTECA VOLONTARIA derivante da [redacted]
[redacted]

Beni colpiti: solo appartamento (1293/sub 13) e n.1 autorimessa
(1297/sub 13).

A favore: [redacted]
[redacted] con sede in [redacted]

910

Codice fiscale [redacted]

quota 1/1 proprietà;

Contro: [redacted] nato a [redacted] il
[redacted]

915

quota 1/1 proprietà;

Valore: quota capitale euro [redacted] quota totale euro
[redacted]

Note: nessuna

920

2. ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2014

Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 8 [redacted] del
[redacted]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da [redacted]

925

Beni colpiti: tutti i beni del presente lotto

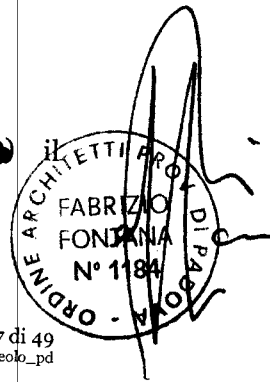
A favore: [redacted]
Codice fiscale [redacted]

quota 1/1 proprietà;

Contro: [redacted] nato a [redacted] il
[redacted], c.fisc. [redacted]

930

quota 1/1 proprietà;



Valore: quota capitale euro [redacted]
Note: nessuna

935 **3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2015**

Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI [redacted] Repertorio [redacted] del
[redacted]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante [redacted]

940 Beni colpiti: tutti i beni del presente lotto

A favore: [redacted]

Codice fiscale [redacted]

quota 1/1 proprietà;

945 Contro: [redacted], nato a [redacted] il

0 [redacted], c.fisc. [redacted]

quota 1/1 proprietà;

Valore: quota capitale euro [redacted] quota totale euro [redacted]

Note: nessuna

950 **4. ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/2015**

Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale Tribunale di [redacted] Repertorio [redacted] del
[redacted]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da [redacted]

955 Beni colpiti: beni oggetto del presente lotto.

A favore: [redacted] Con sede in

[redacted], Codice fiscale [redacted]

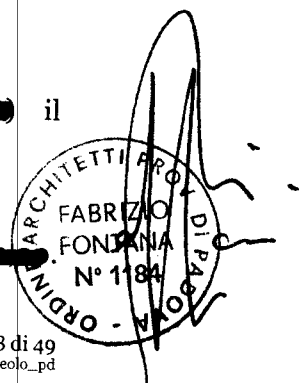
quota 1/1 proprietà;

960 Contro: [redacted] nato a [redacted] il

0 [redacted], c.fisc. [redacted]

quota 1/1 proprietà;

Valore: quota capitale euro [redacted] quota totale euro [redacted]



Note: nessuna

965

5. ISCRIZIONE CONTRO del [redacted]

Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE [redacted] del [redacted]

[redacted] derivante da [redacted]

Beni colpiti: beni oggetto del presente lotto.

970

A favore: [redacted]

Codice fiscale [redacted]

quota 1/1 proprietà;

Contro: [redacted], nato a [redacted] il

[redacted]

975

quota 1/1 proprietà;

Valore: quota capitale euro [redacted] quota totale euro [redacted]

Note: nessuna

6. ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2016

980

Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del

[redacted]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da [redacted]

Beni colpiti: beni oggetto del presente lotto.

985

A favore: [redacted]

Codice fiscale [redacted]

quota 1/1 proprietà;

Contro: [redacted], nato a [redacted] il

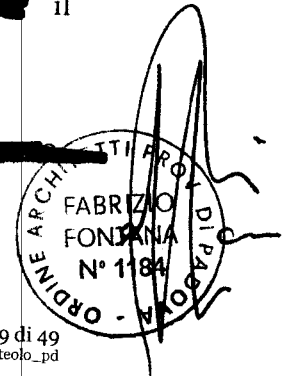
[redacted]

990

quota 1/1 proprietà;

Valore: quota capitale euro [redacted] quota totale euro [redacted]

Note: nessuna

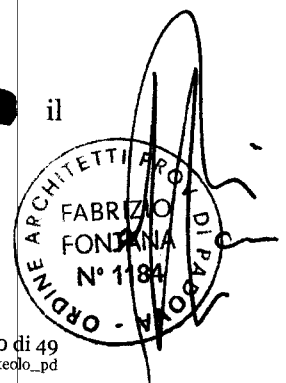


7. ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2019

995 Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio
[redacted] del [redacted]
IPOTECA [redacted] derivante da
RUOLO
1000 Beni colpiti: beni oggetto del presente lotto.
A favore: [redacted] con sede in
[redacted], Codice fiscale [redacted]
quota 1/1 proprietà;
Contro: [redacted], nato a [redacted] il
1005 [redacted], c.fisc. [redacted]
quota 1/1 proprietà;
Valore: quota capitale euro [redacted] quota totale euro [redacted] 3.
Note: nessuna

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2021

1010 Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted]
del [redacted]
[redacted]
1015 [redacted]
Beni colpiti: solo appartamento (1293/sub 13) e n.1 autorimessa
(1297/sub 13).
A favore: [redacted]
Codice fiscale 1: [redacted]
1020 quota 1/1 proprietà;
Contro: [redacted], nato a [redacted] il
[redacted], c.fisc. [redacted]
quota 1/1 proprietà;
Note: nessuna



1025

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/2022

Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale [redacted]

1030

Beni colpiti: beni oggetto del presente lotto.

A favore: [redacted]

quota 1/1 proprietà;

Contro: [redacted] nato a [redacted] il

1035

[redacted] c.fisc. [redacted]

quota 1/1 proprietà;

Note: nessuna

Si veda allegato 13

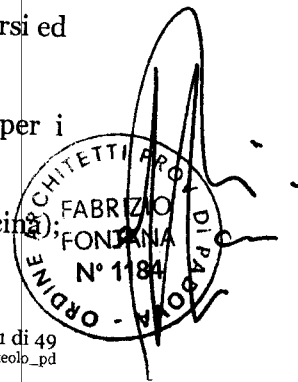
2.15 lotto 02 | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

1040

Per quanto ricavato dalle informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale le unità immobiliari di cui alla presente sono state oggetto delle seguenti attività edilizie:

- permesso di costruire n. T/11/3976 rilasciato in data 15 dicembre 2011 pratica edilizia n. 1101/11;
- voltura di intestazione del titolo abilitativo del 9 maggio 2012.
- S.C.I.A. n. 26276 di protocollo del 8 maggio 2012 (piscina)
- piscina);
- S.C.I.A. n. 32517 di protocollo del 4 giugno 2012 (varianti in corso d'opera);
- S.C.I.A. n. 45954 di protocollo del 2 agosto 2012 (sistemazione percorsi ed aree scoperte)
- istanza di agibilità del 18 giugno 2012, n. 35665 di protocollo (per i fabbricati residenziali).
- istanza di agibilità del 6 agosto 2012, n. 26276 di protocollo (per la piscina);

1050



1055 dal raffronto fra i titoli abilitativi e lo stato di fatto si rileva sostanziale conformità a meno di:

1. modifica parziale di una camera da letto tramite erezione di una parete divisoria;
2. realizzazione di tettoia a sporto in legno e vetro.

1060 Quanto al punto 1, la conformazione a sanatoria non è possibile pertanto lo stato legittimato dovrà essere rimesso in pristino con costi verosimili di rimozione par ad euro forfettari a corpo 1.500,00.

1065 Quanto al punto 2, fatti salvi i diritti di terzi (condomino), si ritiene la realizzazione verosimilmente conformabile ancorché non si esclude che l'attività debba verosimilmente essere posta in essere con il nulla osta del condominio (uniformità di prospetti). Per tale ragione, cautelativamente, anche in questo caso si stimano i costi inferiori e cioè quelli della rimessa in pristino che si valutano in ulteriore euro 1.500,00 forfettari e a corpo.

Si veda allegato 14

2.16 lotto 02 | destinazione urbanistica delle aree

1070 Considerato che trattasi di beni immobili finiti, insistenti su terreno pertinenziale di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e con superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati, ai sensi dell'art.30, comma 2 del D.p.r. 380/2001 viene meno la necessità dell'allegazione del Certificato di destinazione urbanistica dell'area al momento del trasferimento del bene.

1075 Per quanto possa occorrere l'area su cui insiste il fabbricato ha la seguente zonizzazione:

Piano interventi vigente

- Z.T.O. C2_2 /n. 003 – Nuova espansione Residenziale normata in via prevalente all'art. 14 delle Nto.
- Strumenti urbanistici vigenti normati in via prevalente dall'art. 105 delle Nto.

1080 Si veda allegato 15



2.17 lotto 02 | **attestazione di prestazione energetica**

1085 In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Pur tuttavia è parere di chi scrive per averla anche ricavata dal contratto di locazione e stante la tipologia e gli spessori degli involucri dell'immobile e dei serramenti nonché la tipologia di impianto di riscaldamento che l'unità immobiliare oggetto della presente possa considerarsi di classe energetica alta, 1090 verosimilmente **A** senza che tale considerazione sia da considerarsi verificata poiché l'incarico non lo prevede.

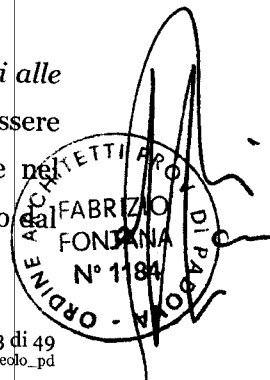
2.18 lotto 02 | **valore di mercato del bene oggetto di ipoteca |
approccio metodologico | criteri generali di stima
adottati**

1095 Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing* 1100 *durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

1105 – “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

– “... *in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere 1110 disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole del mercato. L'acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto



mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;

1115 – "... *dopo un'adeguata promozione commerciale...*" e cioè che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

1120 – "... *nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*" presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

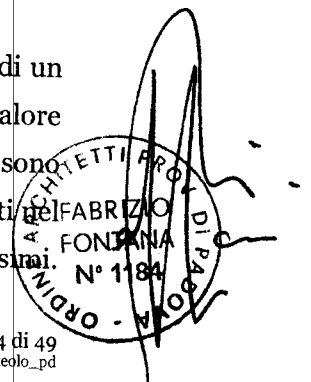
1125 I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- *Cost Approach o metodo dei costi.*

1130 La scelta sull'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

1135 Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

1140 Il **metodo finanziario** considera la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti dal segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi.



1145 Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il **metodo dei costi**, che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nel caso in esame si procederà attraverso la verifica con la metodologia del *confronto di mercato*.

1150 Sinteticamente il principio su cui si base tale procedimento è che il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento.

Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è rapportata alle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

1155 In base ai prezzi rilevati nelle transazioni di immobili comparabili e/o dei borsini immobiliari noti è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto della specificità di ciascun bene.

1160 I valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. commerciale lordo omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono ricavate dagli elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti nè per la valorizzazione nè tantomeno ai fini della vendita poichè entrambe sono da
1165 considerarsi a corpo e non a misura.

Individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo utilizzato deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

caratteristiche estrinseche

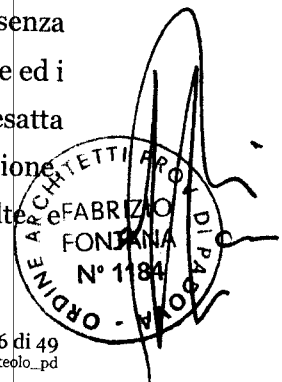
- 1170
- L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere la zona;
 - La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze;

caratteristiche intrinseche

- Tipologia edilizia;



- Prospicienza/promiscuità;
- 1175 • Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;
- Dimensioni;
- 1180 • Distribuzione interna ed orientamento;
- Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- Performance energetica;
- Dotazioni impiantistiche;
- Qualità complessiva dell'edificio e grado di manutenzione;
- 1185 Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di
- 1190 accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento dell'agibilità qualora non presente, alle riparazioni degli impianti tecnologici, al loro adeguamento e conformità alle norme tecniche, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse nei termini di legge, al pagamento di
- 1195 diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali anche occulti - in quanto sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. Per tali ragioni i valori di mercato individuati sono corretti percentualmente in difetto con la voce generica "assenza
- 1200 di garanzia per vizi" che è da contemplarsi forfettaria - così come quelle spese ed i costi quantificati in narrativa che precede - pertanto non quale sommatoria esatta dei costi che l'acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.



1205 **2.19** lotto 02 | **valore del lotto di alienazione**

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici:

- Sup. lorda vani principali e accessori diretti.....circa mq. 58,00¹²
- Sup. portico omogeneizzatacirca mq. omog. 6,00¹³
- Sup. area scoperta omogeneizzata circa mq. omog. 3,70¹⁴
- 1210 • Sup. posti auto scoperti omogeneizzata circa mq. omog. 7,20¹⁵
si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata par a
mq. **75,00.**

Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente affini di zona¹⁶ oscillano alla data della perizia nel range 2.150,00-4.100,00 euro/mq.

1215 Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e quindi considerato quanto già rilevato in narrativa che precede soprattutto concernente la qualità dei beni, la destinazione d'uso, la situazione impiantistica ed il target di riferimento mercantile si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo che fissa il prezzo unitario ai minimi e cioè in euro
1220 3.100,00/mq. che, moltiplicato per la superficie lorda commerciale come sopra determinata, valorizza il bene in euro arrotondati 230.000,00 (diconsi euro duecentotrentamila/00) già comprensivo dell'eventuale detrazione dei costi stimati esplicitamente o implicitamente nei punti che precedono.

È tuttavia opinione dello scrivente consulente che il valore finale debba essere
1225 ulteriormente corretto in funzione di:

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-10%);
- riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di
1230 aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -10%);

¹² Valorizzato al 100% comprensivo di spessore murature perimetrali

¹³ Valorizzata al 30%.

¹⁴ Valorizzata al 10%.

¹⁵ Valorizzata al 30%.

¹⁶ Con la precisazione che l'area di indagine è stata ragionevolmente ampliata essendo carenti in sito valori utili per la tipologia/destinazione d'uso.

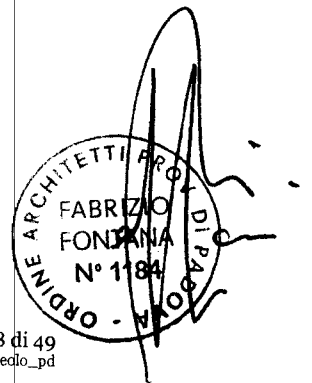


Il valore complessivo dei beni immobili¹⁷ oggetto del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è pertanto pari ad euro arrotondati¹⁸ **185.000,00 (diconsi euro centoottantacinquemila/00).**

1235

¹⁷ Sono ovviamente da escludersi gli arredi ed i complementi d'arredo.

¹⁸ Con multiplo 5.000,00.



capitolo 3 conclusioni | valori riepilogativi alienazione

I valori da porre a base d'asta per cadauno dei lotti individuati sono i seguenti:

lotto 01 35.000,00 (diconsi euro trentacinquemila/00).
1240 lotto 02 185.000,00 (diconsi euro centoottantacinquemila/00).

allegati

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

allegato 01 lotto 01 | rilievo fotografico
1245 allegato 02 lotto 01 | visure storiche catastali
allegato 03 lotto 01 | mappe ed elaborati catastali
allegato 04 lotto 01 | atto di provenienza
allegato 05 lotto 01 | formalità pregiudizievoli
allegato 06 lotto 01 | pratiche edilizie
1250 allegato 07 lotto 01 | estratto tavola piano interventi
allegato 08 lotto 02 | rilievo fotografico
allegato 09 lotto 02 | visure storiche catastali
allegato 10 lotto 02 | mappe ed elaborati catastali
allegato 11 lotto 02 | atto di provenienza
1255 allegato 12 lotto 02 | contratto di locazione ed appendice
allegato 13 lotto 02 | formalità pregiudizievoli
allegato 14 lotto 02 | pratiche edilizie
allegato 15 lotto 02 | estratto tavola piano interventi

1260

Tanto per l'incarico ricevuto
Padova, 7 novembre 2022

architetto fabrizio fontana

